DESDE LOS CIMIENTOS

La calle que no existe

Luis Felipe Góngora López

Martes 10 de noviembre de 2026 · Novedades Yucatán

Hace dos años quise dividir un terreno que tengo al norte de Mérida. Nada extraordinario: un predio frente a una calle de doce metros, transitada, con casas alrededor y por la que pasa el camión de la basura. Pensé que sería un trámite sencillo. No lo fue. Al revisar los documentos descubrí que, para la ley, esa calle no existe.

Para dividir un terreno, cada fracción debe tener acceso a una vía pública legalmente constituida. Y aquella calle, que yo veía con mis propios ojos, seguía siendo en los papeles un camino viejo cuya situación jurídica nunca se regularizó.

Ofrecí mejorarla como me indicaran y donar terreno para áreas verdes. No fue suficiente. Para dividir mi propiedad tendría que cumplir un procedimiento de desarrollo inmobiliario, como si fuera a construir un fraccionamiento completo desde cero. Y todo por una calle que ya estaba ahí. Sigo en eso.

Soy desarrollador y ese terreno forma parte de mi trabajo. Tengo un interés directo en el asunto. Pero también puedo esperar, pagar abogados e insistir. Muchas familias no.

Con el tiempo entendí que no soy el único. Pasa algo parecido en zonas como Caucel, Chichí Suárez, Tixcuytún y Dzununcán, donde la tierra que fue ejido terminó siendo ciudad. Antes, los caminos entre parcelas eran brechas para llegar a la milpa. Después cambiaron los dueños, llegaron las casas y la ciudad siguió creciendo.

La ciudad creció sobre caminos que el derecho nunca terminó de convertir en calles.

Hoy algunas de esas calles tienen alumbrado, por ellas pasa la basura y alguien tapa los baches. La ciudad las trata como suyas. Pero quien tiene un terreno frente a una de ellas descubre que no puede dividirlo entre sus hijos ni vender una parte, y que cualquier proyecto que intente ahí se topa con obstáculos que nunca imaginó.

Y la ciudad también pierde. Cada proyecto detenido significa empleos que no se generan, viviendas que no se construyen y comercios que no abren. Es inversión que podría estar trabajando y se queda esperando, o termina buscando otro lugar.

Hay casos todavía más desconcertantes. Propietarios dispuestos a donar una franja para que la calle sea pública descubren que entre su terreno y la calle formal hay tramos de otros dueños. Quieren contribuir a la solución y no pueden.

No es un problema que pueda atribuirse a una sola administración, ni se resuelve señalando a quienes aplican las reglas. Las normas existen para garantizar calles adecuadas, servicios y seguridad. El reto es aplicarlas a una ciudad que ya existe.

La solución empieza por reconocer el problema: identificar estas calles, revisar su situación jurídica y establecer un procedimiento que permita regularizar las que llevan años funcionando como vías públicas, respetando los derechos de sus propietarios. Y facilitar las donaciones de terreno cuando sean legalmente posibles, sin exigir soluciones imposibles a quienes quieren contribuir. No se trata de ignorar la ley, sino de encontrar en ella una respuesta para la ciudad que tenemos.

Mientras tanto, a quien esté por comprar un terreno en una zona que fue ejido, un consejo de alguien que ya pasó por esto: antes de firmar, verifique por escrito si la calle de enfrente es legalmente una vía pública. Esa pregunta puede ahorrarle años.

Cada semana el camión de la basura sigue pasando por calles que, para ciertos trámites, todavía no existen. La ciudad ya sabe que están ahí. Solo falta que se entere el papel.

Publicado originalmente en Novedades Yucatán, sección El Poder de la Pluma, el martes 10 de noviembre de 2026.
© Luis Felipe Góngora López · felipegongora.com